

MRF 2024.330

Østre Landsrets dom af 27. november 2024, 20. afd., sag BS-21825/2023-OLR
(Henrik Bitsch, Kim Holst og Thomas Kloppenburg (kst.))

A og B (adv. Odysseus Thagaard Pedersen) mod Banedanmark (adv. Louise Solvang Rasmussen)

Ikke grundlag for at forhøje taksationskommissions ekspropriationserstatning på 10.000 kr. for Banedanmarks servitutpålæg, der omfattede af 63 % af arealet af i beboelsesejendom beliggende i landzone, da servitutten alene omfattede haveareal og ikke krævede ændringer i eksisterende indretninger.

I forbindelse med Banedanmarks kommende elektrificering af jernbanestrækningen mellem Køge og Næstved, blev A og B's beboelsesejendom på 1.178 m² pålagt en servitut med bl.a. højdebegrænsning af beplantning, antenner, bygninger, flagstænger mv. Servitutens rådighedsindskrænkninger omfattede 745 m² af ejendommens areal, men omfattede alene haven, der vendte ud mod jernbanen. A og B blev ved af taksationskommission i maj 2018 tilkendt en erstatning på 10.000 kr. svarende til standardtakster for denne type servitutpålæg. A og B indbragte taksationskommissionens kendelse for byretten med påstand om, at Banedanmark skulle betale 400.000 kr. i ekspropriationserstatning for servitutpålægget og gjorde til støtte herfor bl.a. gældende, at den pålagte servitut medførte en betydelig værdiforringelse af ejendommen. Banedanmark nedlagde påstand om frifindelse. Banedanmark gjorde til støtte for deres påstand gældende, at A og B ikke havde løftet bevisbyrden for, at der i sagen forelå særlige forhold, der kunne begrunde, at den fastsatte takst for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af servitutter om el drift burde fraviges. Under byretssagen blev der afholdt syn og skøn, hvor skønsmanden fandt, at værdiforringelsen som følge af servitutpålægget skulle opgøres til 400.000 kr. Byretten lagde til grund, at forhøjelse af den af taksationskommissionen tilkendte standarderstatning forudsætter, at det godtgøres at den hviler på et fejlagtigt eller ufuldstændigt grundlag. Byretten lagde herefter vægt på, at jernbanen havde været placeret op til A og B's ejendom i al den tid, A og B havde ejt

ejendommen, at eksisterende installationer eller bygninger på ejendommen ikke var i strid med servitutten, og at ejendommen var beliggende i landzone, hvor der i forvejen gælder en række rådighedsbegrænsninger. Under hensyn hertil fandt byretten ikke grundlag for at underkende taksationskommissionens udmåling, idet skønserklæringen ikke kunne føre til et andet resultat, da der ikke forelå sammenlignelige handler. Byretten frifandt på den baggrund Banedanmark. A og B ankede til landsretten, hvor parterne gentog deres påstande og anbringender, men hvor A og B supplerende gjorde gældende, at der forelå inhabilitet, da både ekspropriationskommissionen og taksationskommissionen havde brugt det samme landinspektørfirma, hvilket Banedanmark påstod afvist som nyt anbringende og subsidiært, at Banedanmark ikke var rette sagsøgte. Landsretten fandt, at anbringendet om inhabilitet kunne gøres gældende ved landsretten, og at Banedanmark var rette sagsøgte. Men da landinspektøren ikke er medlem af kommissionerne, og det i forarbejderne til den tidligere § 10 i ekspropriationsprocesloven var forudsat, at den ledende landinspektør kunne deltage i begge kommissionsforretninger, hvilket ikke var tilsigtet ændret med ophævelsen af § 10 i 2014, afviste landsretten inhabilitetsindsigelsen. Herefter stadfæstede landsretten dom, da der ikke var grundlag for at tilsidesætte taksationskommissionens anvendelse af faste takster, da der ikke var godtgjort særlige forhold, som kunne begrunde en forhøjelse af erstatningen.



RETEN I NÆSTVED DOM

afsagt den 17. april 2023

Sag BS-50594/2018-NAE

A
og B
(begge advokat Steffen Olsen-Kludt)

mod

Banedanmark
(advokat Louise Solvang Rasmussen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Tine Bransholm Ginnerup.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 20. december 2018.

Sagen vedrører prøvelse af den erstatning, som Taksationskommissionen ved kendelse af 30. maj 2018 har fastsat vedrørende ejendommen Adr. 1 i Haslev, der ejes af A og B, for ekspropriation i forbindelse med pålæg af servitut om el-drift i anledning af elektrificeringen af jernbanestrækningen mellem Køge og Næstved.

A og B har nedlagt endelig påstand om, at Banedanmark skal betale 400.000 kr. med procesrente fra den 20. december 2018.

Banedanmark har nedlagt påstand om frifindelse.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Oplysningerne i sagen

Det fremgår af protokoltilførsel den 9. december 2016 i udskrift af forhandlingsprotokollen for ekspropriationskommissionen vedrørende jernbaneanlæg på Øerne Elektrificering af jernbanestrækningen Køge Nord – Næstved Faxe Kommune, at der den 11. november 2016 blev afholdt ekspropriationsforretningen på ejendommen Adr. 1 i Haslev, Matr.nr. X, Haslev. Det fremgår endvidere, at ekspropriationsindgrebet omfatter tinglysning af servitut om eldrift med følgende ordlyd:

”§ 1 Ingen dele af ejendommens træer og buske må være tættere på end 3 m. målt fra en lodret linje gennem nærmeste spændingsførende del af køreledningsanlægget. For at opfylde dette krav kan Banedanmark pålægge ejeren af ejendommene for egen regning at beskære træer og anden bevoksning, som er mindre end 10 m. fra en lodret linje gennem nærmeste elektrificerede spormidte, medmindre bevoksningen er underlagt en driftsorm, der sikrer, at den ikke vil kunne nå nærmere end 3 m. fra til nærmeste spændingsførende del af køreledningsanlægget.

stk. 2. Ingen dele af ejendommens træer og buske må ud fra en forstfaglig vurdering være i særlig risiko for at vælte og derved udgøre en særlig risiko for at komme tættere på end 3 m. på køreledningsanlægget.

§ 2

<i>Målt fra en lodret linje gennem nærmeste elektrificerede spormidte må følgende kun findes på ejendommen længere væk end den angivne minimumsafstand.</i>	<i>Minimumsafstand</i>
a) <i>Tilskuerpladser, oplagspladser og nyopførsel af bygninger.</i>	<i>T1, 10 m</i>
b) <i>Stakke, stilladser, stiger samt andre genstande og indretninger, der på grund af højde eller manglende stabilitet kan frembyde gene for køreledningsanlægget.</i>	
c) <i>Maskiner og arbejdskøretøjer højere end 2 meter. Dog må landbrugs- og skovredskaber benyttes, hvor det er åbenlyst, at Ingen del af disse redskaber kan komme nærmere end 2 meter til spændingsførende dele af køreledningsanlægget.</i>	
d) <i>Flagstænger.</i>	<i>T2, 14 m</i>
e) <i>Brønde til vandforsyning med stift pumperør.</i>	
f) <i>Tråde hørende til elektriske hegn i større højde end 2 meter over det terræn, hvorpå hegnet står.</i>	<i>T3, 19 m</i>
g) <i>Trådformede antenner med tilhørende bærende konstruktioner og barduner.</i>	

Ekspropriationskommissionen fastsatte ved kendelse af samme dato erstatningen til 10.000 kr., svarende til det maksimale beløb for intervallet 401 m² -1000 m² i byområder. Det fremgår af kendelsen bl.a.:

" ...

Kendelse

Matr.nr. X , Haslev, er en beboelsesejendom beliggende i landzone med et areal på 1.178 m². Ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2015 er ejendommen vurderet til en kontant ejendomsværdi på kr. 1.400.000 kr., heraf grundværdi 182.000 kr. svarende til en m² – pris på 154,50 kr.

Ved det foreliggende indgreb pålægges ejendommen servitut om eldrift på 745 m². Det berørte areal er beliggende langs banen på den vestlige side af denne. Kommissionen konstaterede, at der ingen installationer eller beplantning er på ejendommen, som er uforenelig med servitut om eldrift. Kommissionen konstaterede endvidere, at ejerne også efter pålæg af eldriftsservitut vil kunne anvende deres ejendom som hidtil. Således vil de fortsat kunne parkere lastvogn og campingvogn på grunden, ligesom legeredskaber og skur kan blive stående.

...

Ekspropriationskommissionens bemærkninger og afgørelse

For så vidt angår erstatningen for servitut om eldrift skal ekspropriationskommissionen bemærke følgende:

Kommissionen har fastsat en samlet erstatning for servitut om eldrift på 10.000 kr. Erstatningen for servitut om eldrift er beregnet takstmæssigt, idet kommissionen ved fastsættelsen af taksten har lagt afgørende vægt på det berørte areals karakter som haveareal til en beboelsesejendom i henhold til ejendomsvurderingen, der er beliggende i landzone. Endvidere har kommissionen lagt vægt på den byrde, som servitutten medfører for ejendommen i forhold til sikring af minimumsafstanden mellem beplantningen og køreledningsanlægget, jf. servitutens § 1.

Servitutten er fastsat efter en fast og mangeårig praksis på området. Erstatningen beregnes for byområder til at være 25 kr. pr. m², dog med et maximumbeløb på 10.000 kr. i intervallet 401m² – 1.000 m².

Kommissionen har ikke fundet, at der gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af den fastsatte takst for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af servitut om eldrift.

Kommissionen har således ikke fundet, at det forhold, at $\frac{3}{4}$ af ejendommen er belagt med servitutten er tilstrækkelig til at fravige praksis. Kommissionen finder, at ejendommen kan anvendes som hidtil, de eksisterende bygninger på ejendommen kan blive stående, og parkering af lastbil og campingvogn kan ske som hidtil.

Kommissionen finder derfor ikke, at der er grundlag for en værdiforringelse af ejendommen, som oplyst af ejerne.

Sagen afgøres herefter således:

For servitut om eldrift 745 m², max.10.000 kr.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet udgjorde 0,00 % p.a., forrentes erstatningen ikke, jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 i ekspropriationsprocesloven (lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008).

..."

Kendelsen blev af A og B indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland mv., der ved kendelse af 30. maj 2018 stadfæstede afgørelsen. Det fremgår af kendelsen bl.a.:

"...

Taksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Sagen angår spørgsmålet om erstatning for pålæg af eldriftsservitut. Taksationskommissionen kan ikke i denne sag tage stilling til spørgsmål om erstatning for gener forbundet med støj, placering af mast m.v. Sådanne spørgsmål kan indbringes for Ekspropriationskommissionen senest 1 år efter anlæggets fuldførelse, jf., ekspropriationsproceslovens g 21.

For så vidt angår servitutten om eldrift ydes der efter praksis erstatning efter faste takster, der afspejler den værdiforringelse pålæg af en eldriftsservitut sædvanligvis medfører. For haver og byområder er taksten 25 kr./m². Der er dog fastsat intervaller, således at erstatningen på et areal fra 401-1000 m² maksimalt udgør 10.000 kr. Taksationskommissionen finder ikke grundlag for at tilsidesætte takstsystemet, da det findes hensigtsmæssigt, at der udmåles en ensartet erstatning for pålæg af ensartede servitutter.

I lighed med Ekspropriationskommissionen finder Taksationskommissionen heller ikke, at der i den konkrete sag foreligger særlige forhold, der kan begrunde en fravigelse af taksterne. Det forhold, at servitutten er pålagt ca. 63 o/o af ejendommens areal ændrer ikke herved, da servitutten ikke hindrer ejendommens hidtidige anvendelse, herunder parkering af lastbiler mv. Det vil endvidere fortsat være muligt at etablere beplantning i haven efter de af Banedanmark angivne retningslinjer. Det er Taksationskommissionens vurdering, at en mulig værdiforringelse af ejendommen kun i ganske begrænset omfang er knyttet til servitutpålægget.

Taksationskommissionen stadfæster herefter Ekspropriationskommissionens afgørelse og sagen afgøres således:

For servitut om eldrift 745 m², max.10.000 kr.

..."

Der har været afholdt syn og skøn samt supplerende syn og skøn i sagen. Det fremgår af skønserklæringerne:

"...

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes fremkomme med dennes vurdering af ejendommens værdi før og efter den af ejendommen pålagte servitut om el drift og de derved pålagte restriktioner for ejendommens anvendelse.

Skønsmandens besvarelse på spørgsmål 1:

Ejendommens markedsværdi før den 16. november 2016 skønnes til 1.900.000 kr.
Ejendommens markedsværdi efter den 16. november 2016 skønnes til 1.500.000 kr.

Spørgsmål A:

Skønsmanden bedes, efter gennemlæsning af bilag 1 og bilag A, oplyse, om ejendommens værdi og omsættelighed påvirkes som følge af servitutpålægget?

Skønsmandens besvarelse på spørgsmål A:

Det er skønsmandens vurdering, at det har indflydelse på ejendommens værdi og omsættelighed.

...

Spørgsmål SS IA:

Skønsmanden bedes oplyse værditabet som følge af, at ejeren ikke må etablere trådformede antenner med tilhørende bærende konstruktioner og barduner på et areal på 745 m² af ejendommen.

Svar SS IA:

Det er ikke min vurdering, at det har nogen betydning for ejendommens markedsværdi.

Jeg har ved en tidligere besvarelse af den 18.03.21 tilkendegivet, at spørgsmålet ikke kunne besvares. Dette beror på min besvarelse af spørgsmål B, hvor jeg har tilkendegivet mit skøn over det værditab som ejendommen som helhed lider på grund af den omhandlede servitut.

Spørgsmål SS IB:

Skønsmanden bedes oplyse værditabet som følge af, at ejeren ikke må etablere tråde hørende til elektriske hegn i større højde end 2 meter over det terræn, hvorpå hegnet står, på 745 m² af ejendommen.

Svar SS IB:

Det er ikke min vurdering, at det har nogen betydning for ejendommens markedsværdi.

Vedrørende min tidligere besvarelse af spørgsmålet henvises til besvarelse af spørgsmål SS IA.

Spørgsmål SS IC:

Skønsmanden bedes oplyse værditabet som følge af, at ejeren ikke må etablere brønde til vandforsyning med stift pumperør på 500 m² af ejendommen, når der henses til, at ejendommen er tilsluttet alment vandforsyning.

Svar SS IC:

Da ejendommen er en beboelsesejendom med et samlet grundareal på 1.178 m² og tilsluttet et Alment forsyningsanlæg (tidligere offentligt), er det ikke min vurdering, at det har betydning for ejendommens markedsværdi.

Vedrørende min tidligere besvarelse af spørgsmålet henvises til besvarelsen af spørgsmål SS IA.

Spørgsmål SS ID:

Skønsmanden bedes oplyse værditabet som følge af, at ejeren ikke må etablere flagstænger på 500 m² af ejendommen.

Svar SS ID:

Da ejendommen er en beboelsesejendom med et samlet grundareal på 1.178 m², er det ikke min vurdering, at det har betydning for ejendommens markedsværdi. Vedrørende min tidligere besvarelse af spørgsmålet henvises til besvarelsen af spørgsmål SS IA.

Spørgsmål SS IE:

Skønsmanden bedes oplyse værditabet som følge af, at ejeren ikke må anvende maskiner og arbejdskøretøjer højere end 2 meter på 265 m² af ejendommen, når der henses til, at ejeren fortsat må parkere lastbil med kran og campingvogn på ejendommen.

Svar SS IE:

Da ejendommen er en beboelsesejendom med et samlet grundareal på 1.178 m², er det ikke min vurdering, at det har betydning for ejendommens markedsværdi. Vedrørende min tidligere besvarelse af spørgsmålet henvises til besvarelsen af spørgsmål SS IA.

Spørgsmål SS IF:

Skønsmanden bedes oplyse værditabet som følge af, at ejeren ikke må etablere stakke, stilladser, stiger samt andre genstande og indretninger, der på grund af højde eller manglende stabilitet kan frembyde gene for køreledningsanlægget på 265 m² af ejendommen, beliggende nærmest baneskellet.

Svar SS IF:

Da ejendommen er en beboelsesejendom med et samlet grundareal på 1.178 m², er det ikke min vurdering, at det har betydning for ejendommens markedsværdi. Vedrørende min tidligere besvarelse af spørgsmålet henvises til besvarelsen af spørgsmål SS IA.

Spørgsmål SS IG:

Skønsmanden bedes oplyse værditabet som følge af, at ejeren ikke må etablere tilskuerpladser, oplagspladser på 265 m² af ejendommen, beliggende nærmest baneskellet.

Svar SS IG:

Da ejendommen er en beboelsesejendom med et samlet grundareal på 1.178 m², er det ikke min vurdering, at det har betydning for ejendommens markedsværdi. Vedrørende min tidligere besvarelse af spørgsmålet henvises til besvarelsen af spørgsmål SS IA.

Spørgsmål SS IH:

Skønsmanden bedes oplyse værditabet som følge af, at ejeren ikke må opføre nye bygninger på 265 m² af ejendommen, beliggende nærmest baneskellet, i en afstand på op til 5 m fra baneskellet.

Svar SS IH:

Det er ikke min vurdering, at det har betydning for ejendommens markedsværdi. Vedrørende min tidligere besvarelse af spørgsmålet henvises til besvarelse af spørgsmål SS IA.
..."

A har for retten forevist en dronevideo, der viser ejendommen fra luften. Han har endvidere forevist og udleveret fotos med markering af, hvor zonerne T1, T2 og T3 efter hans opfattelse befinder sig.

Forklaringer

A har forklaret, at han siden 2007 har kørt lastbil. Før det arbejdede han som maskinfører på Banedanmarks arealer. Han og hans kone lejede i 2002 ejendommen ^{Adr. 1} i Haslev til beboelse. De købte ejendommen i 2006. Først i 2015 eller 2016 fandt de ud af, at banen skulle elektrificeres. Han så tilfældigvis i ugeavisen, at der havde været indkaldt til et informationsmøde om elektrificering af jernbanen. De havde ikke modtaget en personlig indkaldelse til mødet, selvom de henset til placeringen af deres ejendom havde åbenlyse interesser i emnet, og han blev først bekendt med mødet, efter det havde været afholdt. De blev dog efterfølgende indkaldt til et formøde i Haslevhallen, som de fleste af medlemmerne fra Ekspropriationskommissionen også deltog i. Der blev ikke truffet nogle beslutninger på dette møde. Han bad nogle af deltagerne fra Ekspropriationskommissionen om at komme ud på ejendommen for at uddybe, hvad elektrificeringen indebar for dem. Det svarede de ja til, og de var efterfølgende også ude på ejendommen. Derefter fik de et brev med en indkaldelse til selve ekspropriationsforretningen, som de deltog i.

De havde lige fået en søn, da de købte ejendommen. De betalte 997.500 kr. for ejendommen, med tillægsjord i alt 1 mio. kr. De var især glade for den omkringliggende natur. Ejendommen er opført på den sidste grund på en lukket vej, hvorfor der ikke kommer mange der. Tidligere har de aldrig været generet af toget. I dag står ejendommen dem i godt 2,6 mio. kr., da de har foretaget en omfattende renovering, herunder har de bygget garagen og skuret. Restgælden er på 1,64 mio. kr. De ville idag gerne bygge skuret højere, så der ville kunne installeres en lift, men det forbyder servitutten dem.

Han har talt med Jyske Bank og Sydbank, der nu har klassificeret ejendommen som en risikoejendom som følge af servitutten. Det betyder, at ejendommen ikke kan belånes med mere en 60 %. De belånte i 2012 ejendommen med 80 %. Han har derudover forelagt spørgsmålet om værdiforringelse for en ejendoms-mægler i Haslev, der opgjorde værdiforringelsen som følge af el-driftsservitutten til et større beløb end 400.000 kr., som skønsmanden kom frem til.

Parternes synspunkter

A og B har i deres påstandsdokument anført følgende:

" ...

HOVEDENBRINGENDER:

Til støtte for den af sagsøgerne nedlagte påstand, gøres det overordnet gældende, at den stipulerede elektrificering og indgreb på ejendommen medfører et så alvorligt indgreb, at det, jfr. skønserklæringen, medfører en erstatning på ikke under kr. 400.000100, som følge af værdiforringelse af ejendommen.

..."

Banedanmark har i sit påstandsdokument anført følgende:

" ...

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at sagsøger ikke har løftet bevisbyrden for at der i nærværende sag gør sig særlige forhold gældende for ejendommen, som kan begrunde en fravigelse af den fastsatte takst for erstatningsberegningen i forhold til pålæg af servitut om el drift, jf. bilag 1.

Det forhold, at $\frac{3}{4}$ dele af ejendommen er belagt med servitutten er ikke et tilstrækkeligt hensyn til at fravige praksis, idet sagsøgers ejendom kan anvendes som hidtil, de eksisterende bygninger på ejendommen kan blive stående, og parkering af lastbil og campingvogn kan ske som hidtil.

Skønserklæringen som foreligger i sagen er ikke tydelig i sin erstatningsudmåling eller i sin begrundelse for erstatning, hvorfor der ikke ved skønserklæringerne er skabt klarhed over hvorfor praksis skal fraviges.

Sagsøger har således ikke løftet sin bevisbyrde for, at taksationskommissionens afgørelse skal fraviges/ændres.

Supplerende har sagsøger ikke løftet bevisbyrden for, at sagsøger, jf. Ekspropriationsprocesloven § 21, har anlagt spørgsmålet om erstatning som følge af masten ved ekspropriationskommissionen, jf. henvisningen i bilag 1, på trods af processuel opfordring herom, hvorfor retten ikke kan behandle denne del af sagen.

..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen og har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med påstands-dokumenterne.

Rettens begrundelse og resultat

Retten lægger til grund, at jernbanen i hele A s og B s ejertid har været ført samme sted i forhold til ejendommen Adr. 1 i Haslev, Matr.nr. X , Haslev, der er en beboelsesejendom beliggende i landzone.

Retten lægger endvidere til grund, at i forbindelse med elektrificeringen af jernbanen blev den del af ejendommen, der grænser op til jernbanen, pålagt en el-driftsservitut, der indebærer begrænsninger på et areal på 745 m² ud af ejendommens samlede areal på 1.178 m², herunder med forskellig intensitet fordelt i 3 zoner med minimumsafstande på henholdsvis 10, 14 og 19 m².

Det følger af grundlovens § 73, at A og B skal ydes fuldstændig erstatning for det tab, de lider som følge af el-driftsservituten.

Kompetencen til at udmåle erstatningen henhører i første omgang under Ekspropriationskommissionen med klageadgang til Taksationskommissionen, der således besidder en særlig sagkundskab og erfaring med udmåling af erstatning i tilknytning til bl.a. servitutter. En tilsidesættelse af Taksationskommissionens taksationsvurdering som urigtig forudsætter derfor, at det sandsynliggøres, at Taksationskommissionens taksering hviler på et fejlagtigt eller ufuldstændigt grundlag.

Retten finder ikke, at A og B ved den forefundne bevisførelse har løftet bevisbyrden for, at Taksationskommissionens vurdering hviler på et fejlagtigt eller ufuldstændigt grundlag. Retten lægger herved vægt på, at den i forvejen eksisterende jernbane i hele A s og B s ejertid har været placeret samme sted i forhold til beboelsesejendommen, og at der ikke var eksisterende installationer eller bygninger på grunden, der er i strid med servitутten, sammenholdt med forklaringen fra A , hvorefter ejendommen var blevet omfattende renoveret med opførelse af garage og skur forud for ekspropriationsforretningen. Dertil kommer, at ejendommen er beliggende i en landzone, hvor der i forvejen normalt kan være en række rådighedsbegrænsninger for en beboelsesejendom.

Det forhold, at det afholdte syn og skøn er kommet til et andet resultat end taksationsmyndighederne kan ikke føre til et andet resultat. Retten lægger herved vægt på, at de beløb, som skønsmanden er kommet frem til, ikke ses at være

underbygget med oplysninger om konkrete sammenligningshandler i området, ligesom det er uklart, hvilken indbyrdes sammenhæng, der er mellem vurderingerne i besvarelsene af spørgsmål 1, spørgsmål A og spørgsmål SSIA-SSIH. Endvidere fremgår det under punktet "Generelt om skønsforretningen", at der er rejst en stålmast ved banelegemet i udsigtsfeltet fra henholdsvis beboelsen og de anlagte opholdsarealer. Det er derfor uklart, om dette forhold – der ikke er omfattet af Taksationskommissionens afgørelse og dermed rettens prøvelse – er indgået i skønsmandens vurderinger. Skønsmanden har endvidere ikke været indkaldt til afhjemling og besvarelse af uddybende spørgsmål under hovedforhandlingen.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 95.000 kr., og af øvrige udgifter til syn og skøn med 6.500 kr., i alt 101.500 kr.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi – herunder er der henset til den påstand, der oprindeligt var nedlagt af ^A og ^B – forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 95.000 kr., udgifter til syn og skøn med 6.500 kr., i alt 101.500 kr. Banedanmark er ifølge det oplyste momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Banedanmark frifindes.

^A og ^B skal betale sagsomkostninger med 101.500 kr. til Banedanmark.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



**ØSTRE LANDSRET
DOM**
afsagt den 27. november 2024

Sag BS-21825/2023-OLR
(20. afdeling)

A
og
B
(begge ved advokat Odysseus Thagaard Pedersen)

mod

Banedanmark
(advokat Louise Solvang Rasmussen)

Retten i Næstved har den 17. april 2023 afsagt dom i 1. instans (sag BS-50594/2018-NAE).

Landsdommerne Henrik Bitsch, Kim Holst og Thomas Kloppenburg (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanterne, A og B, har nedlagt følgende endelige påstande:

Principal:

Indstævnte skal betale appellanterne 400.000 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra den 13. maj 2018, subsidiært sædvanlig procesrente fra et senere tidspunkt efter rettens skøn inden sagens anlæg, mere subsidiært sædvanlig procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

Subsidiært:

Indstævnte skal betale appellanterne et beløb efter landsrettens skøn, mindre end 400.000 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra den 13. maj 2018, subsidært sædvanlig procesrente fra et senere tidspunkt efter rettens skøn inden sagens anlæg, mere subsidært sædvanlig procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

Indstævnte, Banedanmark, har påstået dommen stadfæstet.

Forklaringer

B har afgivet supplerende forklaring. Skønsmand Anders Kokborg har endvidere afgivet forklaring.

B har supplerende forklaret bl.a., at han i forbindelse med sit arbejde kører en kranbil, der er 4 m høj. Kranbilen står parkeret langs med banelegemet, når han har den med hjemme. Det er ikke muligt at parkere kranbilen andre steder på ejendommen. De bor normalt tre personer i huset, men har på nuværende tidspunkt også en udvekslingsstudent boende.

De købte oprindeligt deres hus for 1 mio. kr. og har efterfølgende lånt penge til at renovere og bygge til. Da de hjemtog lån i 2012, blev ejendommen vurderet til 2,5 mio. kr. De 2,5 mio. kr. er udgangspunktet for deres nuværende realkreditbelåning.

De har efter pålægget af servitutten forsøgt at skifte bank, hvilket imidlertid ikke var muligt, bl.a. fordi den nye bank som følge af servitutten kun ville belåne ejendommen med op til 60 pct. Han har i 2016 ligeledes været i kontakt med en ejendomsmægler, som vurderede ejendommen til 1,75 mio. kr. De har som følge heraf ikke mulighed for at skifte realkreditfinansiering. De kan heller ikke sælge ejendommen uden at lide et tab. Han havde ikke nogen forudgående relation til den ejendomsmægler, han kontaktede.

Servitutten om eldrift omfatter hele deres have. Det gør dem nervøse, at servitutten er så omfattende. Han vil gerne etablere et værksted i sit skur, så han kan arbejde med biler, men da det vil kræve en høj tagrejsning, og da han som følge af servitutten ikke må ændre på bygningen, er dette ikke muligt. Servitutten indebærer også, at han eksempelvis ikke vil kunne rejse en flagstang i sin have eller etablere et orangeri. Selvom det er små ting, betyder de alligevel noget. Indskrænkningerne i råderetten betyder, at man ikke kan udleve de drømme, der er forbundet med at leve på landet, hvilket dermed også vil have betydning for den pris, som en eventuel køber vil være villig til at betale for ejendommen.

I forbindelse med elektrificeringen af jernbanen har Banedanmark placeret en mast uden for hans ejendom, som har betydning for hans udsigt til de åbne marker. I forbindelse med mastens placering spurgte han Banedanmark, om

den kunne rykkes 20 m, så den ikke ville ødelægge hans udsigt. Han mener, at det burde have været muligt at rykke placeringen af masten, idet de nærmeste naboer bor henholdsvis 1.000 m og 1.100 m væk. Banedanmark svarede ham imidlertid, at han bare kunne søge erstatning. De har efterfølgende søgt aktindsigt hos Banedanmark og har i den forbindelse fundet ud af, at det nu vil koste 1 mio. kr. at flytte masten.

Skønsmand Anders Kokborg har vedstået sine erklæringer og har videre forklaret bl.a., at han har fungeret som skønsmand siden slutningen af 1980'erne. Han har hovedsageligt fungeret som skønsmand ved domstolene, men er på nuværende tidspunkt også tilknyttet som sagkyndig i en taksationskommission, der beskæftiger sig med sager om vindmøller og solceller.

Det er hans opfattelse, at servitutten i denne sag giver nogle begrænsninger og derfor vil have betydning for den pris, som ejendommen kan sælges til. For en køber vil det have en psykologisk betydning, at servitutten omfatter ca. 2/3 af ejendommen.

Servitutten består af en række delelementer, som er inddelt i afstandene T1, T2 og T3 jf. erklæringen. Da der er tale om en beboelsesejendom på landet, har de enkelte delelementer en forskellig betydning. De første 6 m fra spormidten ligger på baneterrænet, så det er kun de sidste 4 m af afstanden T1 på 10 m, der ligger inden for ejendommen. Han opfatter spørgsmål 1 og spørgsmål B i skønserklæringen som to forskellige spørgsmål. Spørgsmål 1 vedrører servitutten i sin helhed, mens spørgsmål B vedrører servituttsens konkrete betydning for ejendommen. De fleste af bestemmelserne i servitutten har ingen betydning for en beboelsesejendom, men servitutten har som helhed en afskrækkende effekt. Den afskrækkende effekt udgør de 300.000 kr., som er forskellen mellem hans besvarelse af spørgsmål 1 og spørgsmål B.

For at kunne vurdere prisniveauet har han fremsøgt i alt 9 ejendomme i området, der tilnærmelsesvis vil kunne sammenlignes med ejendommen i denne sag, og som har været handlet. Ud af de 9 ejendomme har han herefter udvalgt de 4 ejendomme, der kommer tættest på ejendommen i denne sag. Ved udvælgelsen har han bl.a. lagt vægt på byggeår, boligareal og vægtet areal. Herefter har han beregnet en gennemsnitlig kvadratmeterpris for de pågældende ejendomme, som han har sammenlignet med statistik fra boligsiden.dk. Da denne statistik omfatter alle ejendomme i Haslev, har han dog navnlig koncentreret sig om de 4 ejendomme, han har udvalgt.

Den værdiforringelse, der fremgår af hans skønserklæring, er hans bedste skøn. Det har været en svær sag, fordi der er så lidt at sammenligne med. Han har i forbindelse med sagen konsulteret en lokal ejendomsmægler fra Faxe, som han kender. Hans eget arbejdsområde er normalt Vestsjælland i området omkring

Slagelse og ned mod Næstved. Han har en del erfaring med ejendomme, som ligger op mod en jernbane.

Han vil ikke betegne ejendommens beliggenhed som attraktiv. Den ligger ud til åbne marker på et sted, hvor der er rimelig fladt, og hvor der ikke er hverken skov eller sø. Det er hans vurdering, at det i sig selv vil have en afskrækkende effekt på købere, at ejendommen ligger så tæt på jernbanen. Beliggenheden tæt på jernbanen er indgået i hans vurderinger på henholdsvis 1,9 mio. kr. og 1,5 mio. kr. før og efter servitutten. Der er tale om en god ejendom, så hvis jernbanen ikke havde været der, ville vurderingen have været højere.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

A og B har yderligere anført bl.a., at der ved syn og skøn er opgjort et berettiget krav om erstatning i henhold til grundlovens § 73, at de takster, som ekspropriationskommissionen og taksationskommissionen har anvendt, ikke er egnet som grundlag i denne konkrete sag, og at det efter bevisførelsen ikke kan afvises, at servitutten har både værdimæssig og bebyggelsesmæssig betydning for dem. A og B

har endvidere anført, at der for Ekspropriationskommissionen og Taksationskommissionen er anvendt samme landinspektør eller landinspektørfirma, hvilket udgør "en inhabil disposition". Taksationskommissionens kendelse må derfor anses for ugyldig, og landsretten bør på den baggrund fastsætte erstatningen i sagen ud fra de fremlagte bevisligheder og bilag og i den forbindelse tillægge kendelsens indhold en mindre afgørende betydning.

Banedanmark har heroverfor anført bl.a., at der med Taksationskommissionens kendelse er tilkendt appellanterne fuldstændig erstatning for de erstatningsberettigede tab, som er en følge af projektet, at der ikke er fremført eller tilvejebragt oplysninger, der giver grundlag for at tilsidesætte Taksationskommissionens erstatningsfastsættelse, og at A og B ikke har godtgjort, at Taksationskommissionens kendelse er truffet på et mangelfuldt grundlag, eller at der i øvrigt er grundlag for at tilsidesætte den tilkendte erstatning. Det gennemførte syn og skøn og det i øvrigt anførte ændrer ikke herpå.

Banedanmark har i forhold til A og B's anbringende om inhabilitet videre anført, at der er tale om et nyt anbringende, som ikke bør tillades fremsat for landsretten, "jf. retsplejelovens § 384. Det gøres gældende, at der ikke er grundlag for at tillade det nye anbringende efter retsplejelovens § 383, stk. 2". Banedanmark har i anden række gjort gældende, at Banedanmark ikke er rette sagsøgte for den påståede fejl i forbindelse med sagens behandling i Taksationskommissionen, og at den konstaterede deltagel-

se af den ledende landinspektør ved sagens behandling i Ekspropriationskommissionen og Taksationskommissionen under alle omstændigheder ikke er udtryk for en fejl i sagens behandling.

Landsrettens begrundelse og resultat

Sagen angår, om der er grundlag for at tilsidesætte Taksationskommissionens skøn over den værdiforringelse, som en servitut om eldrift har påført A og B's ejendom.

A og B har for landsretten gjort gældende, at Taksationskommissionens vurdering må anses for ugyldig pga. inhabilitet, idet samme landinspektør eller landinspektørfirma har medvirket ved behandlingen af sagen for både Ekspropriationskommissionen og Taksationskommissionen. Banedanmark har som ovenfor anført protesteret imod, at anbringendet tillades fremsat.

Der er ikke tale om et anbringende, der er omfattet af retsplejelovens § 384. Da Banedanmark har haft tilstrækkelig mulighed for at varetage sine interesser, tillades anbringendet fremsat i medfør af retsplejelovens § 383, stk. 2, 2. pkt., jf. stk. 1.

Taksationskommissionen er et offentligt tvistnævn, og sager i anledning af kommissionens afgørelser om erstatning for ekspropriation anlægges således mod den eksproprierende myndighed, og ikke Taksationskommissionen. Landsretten finder, at det pågældende anbringende, der kan have betydning for bedømmelsen af kommissionens afgørelse, kan tages under påkendelse under en sag mod Banedanmark.

Landsretten bemærker, at den ledende landinspektør ikke er medlem af kommissionerne, men alene bidrager til sagens oplysning og ikke har stemmeret ved sagens afgørelse. Herudover var det i forarbejderne til den tidligere § 10 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, der indeholdt bestemmelser om kommissionsmedlemmernes habilitet, direkte forudsat, at den ledende landinspektør kunne deltage i begge kommissionsforretninger, idet dette var en nødvendig følge af den opgave, som landinspektøren skulle løse, jf. Folketingstidende 1963-64 (1. samling), tillæg A, sp. 814. Der er på den baggrund ikke holdepunkter for at antage, at ophævelsen af den dagældende § 10 ved lov nr. 1520 af 27. december 2014 tilsigtede at ændre herpå.

Der foreligger herefter ikke inhabilitet som anført af A og B.

Af § 10 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom fremgår, at medlemmer af ekspropriations- og taksationskommissioner skal

have indsigt i vurdering af ejendomme. Det er ved bl.a. Højesterets domme i UfR 2017.3354 og UfR 2018.3205 fastslået, at der ikke bør ske tilsidesættelse af taksationsmyndighedens skøn, medmindre der er et sikkert grundlag herfor. Tilsidesættelse vil f.eks. kunne ske, hvis taksationsmyndighedens skøn er baseret på forudsætninger, som har vist sig ikke at holde stik, eller hvis det med fornøden sikkerhed kan lægges til grund, at taksationsmyndighedens afgørelse om værditabet afviger væsentligt fra det, som efter bevisførelsen må anses for ejendommens reelle værditab. Det er i den forbindelse ikke i sig selv tilstrækkeligt, at der foreligger en skønserklæring med en anden konklusion end taksationsmyndighedernes.

Landsretten lægger efter bevisførelsen til grund, at de oplysninger om ejendommen, der har foreligget for skønsmanden, også har foreligget for Taksationskommissionen. Det lægges videre til grund, at der ved Taksationskommissionens erstatningsfastsættelse er anvendt faste takster, der afspejler den værdiforringelse, som en servitut om eldrift sædvanligvis medfører, og at der i den forbindelse er foretaget en vurdering af, om der i sagen foreligger særlige forhold, der kan begrunde en fravigelse af disse takster. På denne baggrund finder landsretten, at der ikke er holdepunkter for at antage, at Taksationskommissionens skøn hviler på et fejlagtigt eller ufuldstændigt grundlag.

Det forhold, at skønsmanden er nået frem til en meget større værdiforringelse end Taksationskommissionen, kan efter en samlet vurdering ikke siges at udgøre et tilstrækkeligt sikkert grundlag for at tilsidesætte kommissionens anvendelse af de pågældende takster, selvom der ved anvendelse af taksterne alene opnås en ganske beskeden erstatning. Landsretten har herved bl.a. lagt vægt på, at skønsmanden for landsretten har forklaret, at vurderingen har været vanskelig som følge af et begrænset sammenligningsgrundlag.

Med denne begrundelse stadfæster landsretten byrettens dom.

Efter sagens udfald skal A og B i sagsomkostninger for landsretten betale i alt 25.000 kr. til Banedanmark til dækning af udgifter til advokatbistand ekskl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb. A og B skal herudover endeligt afholde udgifter til afhjæmning af skønsmanden for landsretten.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal A og B
in solidum inden 14 dage betale i alt 25.000 kr. til Banedanmark. A
og B afholder herudover endeligt udgifterne til af-
hjemling af skønsmanden for landsretten.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.